



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1073242035

### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARCELA CRISTINA NARVAEZ NARVAEZ
NIT / C.C CLIENTE	1073242035
DIRECCIÓN	BR ALTAMIRA - KRA 24 A NO. 10 SUR - 41 Y KRA 22 B NO. 8 SUR 196 - CJ RES KAMINARI P.H- AP 606 TO 1
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Altamirra
CIUDAD	Pasto
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	87103056

### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/05/2025
FECHA INFORME	19/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO KAMINARI				
NUM.	1215	#NOTARIA	Cuarta	FECHA	28/03/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Pasto	DEPTO		Nariño	
ESCRITURA					
CEDULA	Sin información				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	CU 2 52001-2-LUC-20-0713 19/07/2021				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Kaminari P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	105000	VRxM2	2489.92
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.28160				

M. INMOB.	N°
240-320904	APARTAMENTO 606 TORRE 1

### OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.

**Inmueble ubicado en:** El Conjunto Residencial Kaminari P.H., ubicado en el Barrio Altamira, correspondiente a la Comuna 6, del Municipio de Pasto, Nariño.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	Privado	NO	Doble	
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	

### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	No hay
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sin acabado	No hay
Carpintería	Sin acabado	No hay

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 147,666,647

VALOR ASEGURABLE \$ COP 147,666,647

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE. PARA SUBSANAR: NOTA 1: debe instalar nomenclatura no nombre del conjunto en la fachada del mismo. Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA 2: debe aportar carta del desenglobe catastral o en su defecto carta de radicado o compromiso de radicado de este. NOTA 3: suministrar un recibo de luz y de agua del apartamento.

### NOMBRES Y FIRMAS

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ  
Perito Actuante  
C.C: 87103056 RAA: AVAL-87103056  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-16 14:28:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> <i>POT Acuerdo No 004 del 14 de abril de 2015.</i>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	390 APTOS	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA CUBIERTA	M2	40.00	AREA	M2	Información suministrada no
AREA PRIVADA SEMICUBIERTA	M2	2.17	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	Información suministrada no
AREA CONSTRUIDA	M2	46.67			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA CUBIERTA	M2	40.00	AREA PRIVADA CUBIERTA	M2	40.00
AREA PRIVADA SEMICUBIERTA	M2	2.17	AREA PRIVADA SEMICUBIERTA	M2	2.17

OBSERVACIONES DE ÁREAS

BR ALTAMIRA - KRA 24 A NO. 10 SUR - 41 Y KRA 22 B NO. 8 SUR 196 - CJ RES KAMINARI P.H- AP 606 TO 1 | Altamirra | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1215, fecha: 28/03/2023, Notaría: Cuarta y ciudad: Pasto.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI SI
Escolar	Bueno	100-200	Alcantarillado	SI SI
Asistencial	Bueno	100-200	Energía Eléctrica	SI SI
Estacionamientos	Bueno	100-200	Gas Natural	SI SI
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	0-100		

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	NO		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	
N° de Pisos	7 Pisos	Irregularidad Planta	
N° de Sótanos	1 Sótano	Irregularidad Altura	
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	98	Año de Construcción	2023
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Área privada del Apartamento	42.17	M2	\$3,501,699.00	100.00%	\$147,666,646.83
TOTALES					100%	\$147,666,647
Valor en letras			Ciento cuarenta y siete millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos cuarenta y siete Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$147,666,647	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

SALVEDADES

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. De acuerdo a la escritura suministrada, el conjunto cuenta con 24 garajes, 17 depósitos y 4 locales comerciales.

**Entorno:** El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1215, Fecha escritura: 28/03/2023, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Pasto, Administración: \$105.000, Total unidades: 390 APTOS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 7 Pisos, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1 Sótano, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 Ascensor

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El apartamento cuenta con los siguientes acabados: Muros: repellados, pisos: repellados, cielo raso: repellados, puertas: externas metálicas e internas no cuenta, ventanería: marco en aluminio y vidrio, cocina: mesón de ladrillo enchapado en cerámica, baño: pisos y paredes repellados con combo sanitario, piso y paredes de la ducha enchapados en cerámica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto - C.R. Kaminari P.H.	3	\$145,000,000	1	\$145,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,438,463.36	3016366796
2	Apto - C.R. Kaminari P.H.	7	\$149,000,000	1	\$149,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,533,317.52	311 3951898
3	Apto - C.R. Kaminari P.H.	5	\$149,000,000	1	\$149,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,533,317.52	311 3951898
Del inmueble		6 Piso		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	42.17	42.17	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,438,463.36
2	2	42.17	42.17	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,533,317.52
3	2	42.17	42.17	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,533,317.52
	2 años									
									PROMEDIO	\$3,501,699.47
									DESV. STANDAR	\$54,764.07
									COEF. VARIACION	1.56%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,556,463.54	TOTAL	\$149,976,067.54
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,446,935.39	TOTAL	\$145,357,265.47
VALOR TOTAL	\$147,666,646.83			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-<a href="https://construccionescadel.com/index.php/kaminari/">https://construccionescadel.com/index.php/kaminari/</a>2-<a href="https://construccionescadel.com/index.php/kaminari/">https://construccionescadel.com/index.php/kaminari/</a>3-<a href="https://construccionescadel.com/index.php/kaminari/">https://construccionescadel.com/index.php/kaminari/</a></div>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

BR ALTAMIRA - KRA 24 A NO. 10 SUR - 41 Y KRA 22 B NO. 8  
SUR 196 - CJ RES KAMINARI P.H- AP 606 TO 1 | Altamirra |  
Pasto | Nariño

### COORDENADAS (DD)

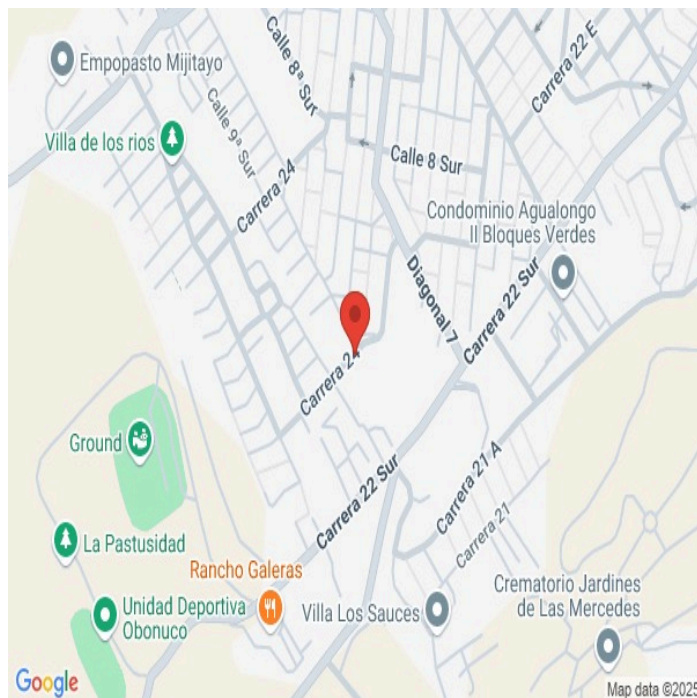
Latitud: 1.199511

Longitud:-77.294164

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 11' 58.239''

Longitud:77° 17' 38.9898''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



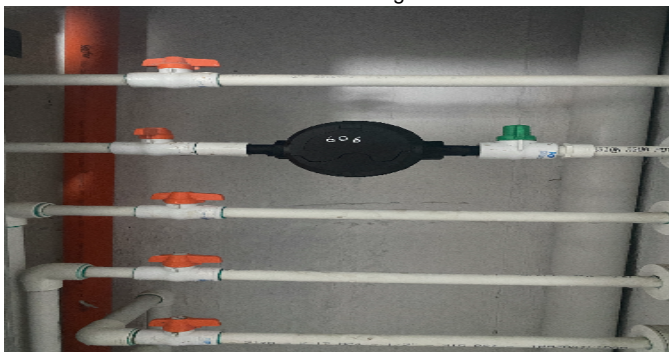
Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS: General

Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



## FOTOS: General

Baño Social 1



Ascensor-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

APARTAMENTO No 606- TORRE 1. Ubicado en el Sexto piso de la Torre 1 o Nivel N +11,90, con acceso peatonal y vehicular por las puertas de acceso general del conjunto, las circulaciones peatonales interiores, escaleras, ascensores, circulaciones interiores de la Torre 1 y el acceso particular marcado como Apartamento 606 Torre 1. Tiene un área privada cubierta de 40,00 M2, área privada semicubierta de 2,17 M2, para un total de área privada de 42,17 M2 y tiene un área construida de 46,67 M2 y consta de: Puerta de acceso, sala-comedor, balcón, cocina, ropas, baño y dos alcobas familiares. Su uso es exclusivo para vivienda. LINDEROS. Iniciando en la puerta de acceso particular marcado como Apartamento 606 y en el sentido de las manecillas del reloj, sigue de frente en 0,12 metros, gira a la izquierda en 1,83 metros, las anteriores dimensiones lindando con áreas comunes de circulación, muros comunes al medio, gira a la derecha en 1,38 metros, continua en línea recta en 0,12 metros, gira a la izquierda en 1,65 metros, gira a la izquierda en 1,02 metros, gira a la derecha en 1,32 metros, gira a la izquierda en 0,48 metros, las anteriores dimensiones lindando con vacío interno de iluminación y ventilación, muros comunes al medio, gira a la derecha en 2,70 metros, lindando con áreas comunes de circulación, muro común al medio, gira a la derecha en 3,60 metros, lindando con apartamento 605, muro común al medio, gira a la derecha en 2,42 metros, gira a la

### Areas o Documentos

sido revisada y aprobada por la Curaduría Urbana Segunda del municipio de Pasto.

3.5. Certificación de INVIPASTO. CUARTO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: En el predio ubicado, alinderado y descrito como antecedente se construye una unidad inmobiliaria denominada CONJUNTO RESIDENCIAL KAMINARI - PROPIEDAD HORIZONTAL, Compuesto por trecientos noventa (390) inmuebles o unidades inmobiliarias privadas, destinadas 345 a vivienda, 24 parqueaderos vehiculares, 17 depósitos y 4 locales comerciales, construidos en una torre con sótano y 14 pisos, dos torres cada una de 14 pisos y una torre con 8 sótanos; todos ellos servidos por

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

**Información:** S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1073242035





PIN de Validación: ab180a3b

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87 103056, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87 103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos****Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
18 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
25 Abr 2025

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales****Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
18 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
25 Abr 2025

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección****Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ab180a3b



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ab180a3b



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos y cualquier medio de transporte diferente del auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1073242035 M.I.: 240-320904

#### Categoría 9 Obras de Arte, Historia, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ab180a3b



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRHIPO-1073242035 M.I.: 240-320904**

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0751, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0523, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO  
Dirección: CARRERA 25 # 15 - 62 CC ZAGÚAN DEL LAGO OFICI 324  
Teléfono: 3007834214  
Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN.  
Ingeniero Civil - Universidad de Nariño.  
Especialista en Patología de la Construcción - La Universidad Santo Tomas.



PIN de Validación: abf80a3b



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87 103056.

El(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**abf80a3b**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505137975114048273

Nro Matrícula: 240-320904

Pagina 1 TURNO: 2025-240-1-46052

Impreso el 13 de Mayo de 2025 a las 11:19:35 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 240 - PASTO DEPTO: NARIÑO MUNICIPIO: PASTO VEREDA: MIJITAYO

FECHA APERTURA: 21-04-2023 RADICACIÓN: 2023-240-6-5133 CON: ESCRITURA DE: 28-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 606 TORRE 1 CON coeficiente de propiedad 0.28160% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1215, 2023/03/28, NOTARIA CUARTA PASTO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 42 CENTIMETROS CUADRADOS: 17

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.28160%%

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 683 DEL 21/10/2020 NOTARIA VEINTIDOS 22 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 13/11/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: MARGARITA MARIA BAQUERO HAEBERLIN , DE: ROBERTO BAQUERO HAEBERLIN , DE: MARIA CRISTINA BAQUERO DE GOMEZ , DE: MANUEL FRANCISCO BAQUERO HAEBERLIN , DE: CARLOS ALBERTO BAQUERO HAEBERLIN , DE: IRMA BEATRIZ BAQUERO HAEBERLIN , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO KAMINARI - NIT 830053812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-204771 .--

2. - ROBERTO, MANUEL FRANCISCO, CARLOS ALBERTO, Y IRMA BEATRIZ BAQUERO HAEBERLIN, MARGARITA MARIA BAQUERO DE GONZALEZ Y MARIA CRISTINA BAQUERO DE GOMEZ, ADQUIRIERON DERECHOS PARA PODER RELOTEAR, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LA CAUSANTE MARGARITA HABERLIN DE BAQUERO, MEDIANTE ESCRITURA 615 DE 03-03-1999 DE LA NOTARIA 34 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 25-05-1999, MATRICULA 240-155035. -

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) BR ALTAMIRA - KRA 24 A NO. 10 SUR - 41 Y KRA 22 B NO. 8 SUR 196 - CONJUNTO RESIDENCIAL KAMINARI P.H- APARTAMENTO 606 TORRE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

240 - 320851

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-01-2022 Radicación: 2022-240-6-1050

Doc: ESCRITURA 8859 DEL 27-12-2021 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO KAMINARI NIT 830053812-2



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2505137975114048273**

**Nro Matrícula: 240-320904**

Pagina 2 TURNO: 2025-240-1-46052

Impreso el 13 de Mayo de 2025 a las 11:19:35 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

X

**A: BANCO DE BOGOTA S. A.**

**NIT# 8600029644**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-04-2023 Radicación: 2023-240-6-5133

Doc: ESCRITURA 1215 DEL 28-03-2023 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL KAMINARI  
PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO KAMINARI NIT 830053812-2**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-04-2023 Radicación: 2023-240-6-5133

Doc: ESCRITURA 1215 DEL 28-03-2023 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO KAMINARI NIT 830053812-2**

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505137975114048273

Nro Matrícula: 240-320904

Pagina 3 TURNO: 2025-240-1-46052

Impreso el 13 de Mayo de 2025 a las 11:19:35 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-240-1-46052**

**FECHA: 13-05-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



12:44

4G



## Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Fecha  
09 de mayo de 2025 a las 12:43 p. m.

Referencia  
M7386372

¿De dónde salió la plata?  
Disponible


Listo



ARCHIVO: LRHIPO-1073242035  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1073242035
	Hash documento:	ea0c467036
	Fecha creación:	2025-05-19 08:01:16

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p><b>CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ</b></p> <p>Documento: 87103056</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 304678</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: ingcesarmachado@gmail.com, admsst.tatianadiaz@gmail.com Celular: 3007834214</p> <p><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p><b>IP registrada de:</b> Perito 181.206.30.135   2025-05-16 14:28:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

